Downloaded from Blogs on 06.10.2026 02:32h

By PwC Deutschland | 02. August 2019

Grundstückskaufvertrag zwischen Gesellschaft und Gesellschafter

Der Vertrag zwischen einer Gesellschaft und ihrem Gesellschafter, mit dem ein Anspruch des Gesellschafters auf Übereignung eines Grundstücks begründet wird, unterliegt der Grunderwerbsteuer. Wie der Bundesfinanzhof (BFH) nun entschieden hat, richtet sich die Bemessungsgrundlage dabei nach dem Wert der Gegenleistung und nicht nach dem Grundbesitzwert, wenn der Erwerb des Gesellschafters nicht zu Rechtsänderungen der Gesellschafterstellung führt.

Downloaded from Blogs on 06.10.2026 02:32h

Sachverhalt

Die Kläger traten einer GbR bei, an der sie gemeinsam einen Gesellschaftsanteil von 3,78% hielten. Im Rahmen dieses Vertrages übertrug die GbR den Klägern je hälftig einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück. Das Grundstück war im Übertragungszeitpunkt noch unbebaut.

Nach Mitteilung der Notarin vom Eintritt der Rechtswirksamkeit des Vertrags setzte das Finanzamt gegenüber den Klägern für den Erwerbsvorgang gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) Grunderwerbsteuer fest. Die Besteuerungsgrundlagen wurden vom Finanzamt durch Schätzung ermittelt. Nach Auffassung des Finanzamtes war eine Steuerbefreiung nach § 6 bzw. § 7 GrEStG nicht zu gewähren.

Die Kläger machten geltend, dass der Vorgang nach § 7 GrEStG von der Grunderwerbsteuer befreit sei. Es liege auch kein einheitliches Vertragswerk vor, da sie selbst die Bauherren seien.

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg gab der Klage insoweit statt, als die Bemessungsgrundlage ohne die Kosten für das noch zu errichtende Gebäude anzusetzen sei. Eine Steuerbefreiung sei nicht zu gewähren.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat das Urteil des Finanzgerichts aufgehoben und zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Der Erwerb des jeweiligen Miteigentumsanteils an dem unbebauten Grundstück sei nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG grunderwerbsteuerbar. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG unterliege der Grunderwerbsteuer neben dem Kaufvertrag das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstücks begründet. Wegen der grunderwerbsteuerrechtlichen Selbständigkeit der Personengesellschaft können dazu auch Verträge zwischen einer solchen Gesellschaft und deren Gesellschaftern gehören.

Der Erwerb der Miteigentumsanteile war nach Auffassung des BFH nicht nach § 6 Abs. 1 GrEStG von der Steuer befreit, da die Rückausnahme des § 6 Abs. 4 GrEStG eingreife. Nach der Rückausnahme komme eine Steuerbefreiung insoweit nicht in Betracht, als ein Gesamthänder innerhalb von fünf Jahren vor dem Erwerbsvorgang seinen Anteil an der Gesamthand durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat. Dies habe im Streitfall vorgelegen.

Eine Steuerbefreiung nach § 7 Abs. 1 GrEStG, wie von den Klägern vorgetragen, greift nach Ansicht des BFH für den Erwerb der Miteigentumsanteile an dem Grundstück ebenfalls nicht ein, da die Tatbestände des § 7 GrEStG die Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum mehrerer Miteigentümer oder einer Gesamthand in Flächeneigentum betreffen. Dies habe im Streitfall nicht vorgelegen.

Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer sei nach § 8 Abs. 1 GrEStG nach dem Wert der Gegenleistung ohne Einbeziehung der Kosten für das später errichtete Gebäude zu bestimmen. Da das Finanzgericht jedoch keine Feststellungen getroffen habe, die es erlauben würden, die Gegenleistung für

Downloaded from Blogs on 06.10.2026 02:32h

den Erwerb der Miteigentumsanteile an dem unbebauten Grundstück zu bestimmen, wird der Streitfall an das Finanzgericht zurückverwiesen, um dies nachzuholen.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 20. Februar 2019, (**II R 28/15**), veröffentlicht am 1. August 2019.

Schlagwörter

Grunderwerbsteuerbefreiung, Grunderwerbsteuerrecht, Personengesellschaften